



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Magnolia

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Brf Magnolia i Lomma
746000-4612

Medlemmarna i HSB Brf Magnolia i Lomma kallas härmed till ordinarie stämma

Datum: 10 maj 2023
Tid, kl.: 19.00
Plats: Pilängskolans matsal

Välkomna!

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. val av styrelseledamöter
17. presentation av HSB-ledamot
18. val av revisor/er och suppleant
19. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen.
22. föreningsstämmans avslutande



Fullmakt till stämma

Om du inte kan vara med på din bostadsrättsförenings stämma kan du låta ett ombud företräda dig. Ombudet ska antingen vara en medlem i din bostadsrättsförening eller din make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn. Ett ombud får enbart företräda en medlem per stämma och endast medföra en fullmakt till stämman. Ombudet skall kunna visa en skriftlig fullmakt som inte är äldre än ett år.

Bostadsrättsförening:..... Ort:

Datum för stämma:

Jag kan inte gå på stämman.

Namn:

Adress: Tel nr:

Jag ger därför fullmakt till följande ombud att företräda mig:

Namn:..... Tel nr:

Adress:

Datum (då fullmakten skrivs på):

.....
Underskrift Bostadsrättsinnehavare

.....
Underskrift ombud

ÅRSREDOVISNING 1/1 2022 - 31/12 2022 HSB BRF MAGNOLIA I LOMMA

Styrelsen för HSB Brf Magnolia i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Detta är HSB Brf Magnolias 61:e verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1962-1966 på fastigheten Vinstorp 27.6, 27.7, 27.8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vinstorpsvägen 24-58 och Pilgatan 1-7 i Lomma.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Lomma.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Rok:	Antal:
1	16
2	48
3	107
4	12
Totalt:	183 lägenheter
Total lägenhetsyta:	13 039,5 m ²
Lägenheternas medelyta:	71,25 m ²
Lokaler, hyresrätt:	4 lokaler
Total lokalyta:	484 m ²
Parkeringsplatser:	142 st

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2023 Byte till nya energieffektiva LED lampor i armaturer i hela föreningen. Inne och ute. Nya armaturer i trapporna.

2021 Relining av alla avloppsrör Vinstorpsvägen 36-58

2018 OVK besiktning, Byte av inkommande KV ledning från kommunen

2016 Byte av avloppsledning ut till gatan

2015 Relining av avloppsstammar Vinstorpsvägen 24-34 och Pilgatan 1-7

2012 Kontroll av balkonger

2011 Förnyat utemiljön och lekplatserna

2009 Tak och fasadrenovering

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2022. 67 röstberättigade medlemmar deltog i person eller genom ombud med fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Namn	Uppdrag
Julius Dzieszynski	Ordförande
Andreas Hjalmarsson	Vice ordförande
Ann - Louise Hallgren	Sekreterare
Björn Leijon	Ledamot
Robert Schultz	Utsedd av HSB
Mattias Andersson	Suppleant/studieorg
Renée Book	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Julius Dzieszynski, Ann-Louise samt suppleanterna Renée Book och Mattias Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Alla i styrelsen.

Revisorer

Malin Andersson, intern revisor. Föreningen har även en extern revisor från BoRevision, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Lena Liene

Eva Clarin avgått.

HSB Malmö fullmäktig

Representanter i HSB-fullmäktige har varit Julius Dzieszynski med Andreas Hjalmarsson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Slipat och oljat samtliga portar. Haft trädbeskrning. Tvättat och behandlat mineritskivorna på norra sidan. Haft genomgång av våra skyddsrum. Bytt ut och kompletterat med utrustning. Åtgärdat funktionsbrister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: nya elcentraler och elmätare för gemensam el, laddstationer, ett nytt nyckelsystem till våra portar, glidgjutning eller relining av luftkanaler.

Planerade åtgärder ska finansieras med årliga avgiftshöjningar på 2-5%, men även med banklån.

Kommentar till årets resultat

Resultatet är helt i linje med vår budget och underhållsplan för 2022.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr.o.m. mitten av november månad 2021, men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t.ex. att konton kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konton kan ha slagits ihop men även att vissa konton är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 562 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov av årsavgifterna och styrelsen beslöt sig för att höja årsavgifterna med 4 % fr.o.m. 2022-01-01.

Föreningens har inga banklån.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 209 medlemmar (210 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 575	7 373	7 356	7 327	7 512
Rörelsens kostnader	-7 225	-6 648	-6 475	-6 155	-5 864
Finansiella poster, netto	57	26	73	87	76
Årets resultat	406	751	954	1 260	1 724
Likvida medel & fin placeringar	9 055	7 258	12 108	16 228	14 438
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	12 547	13 179	13 079	13 334	13 671
Balansomslutning	31 914	30 998	32 017	29 403	28 307
Fastigheternas taxeringsvärde	156 950	135 590	135 590	135 590	121 444
Soliditet %	94	95	90	95	94
Räntekostnad kr/kvm	0	0	0	0	0
Låneskuld kr/kvm	0	0	0	0	0
Avgift kr/kvm	562	551	540	540	540

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 266 355	13 179 367	14 306 391	750 868	29 502 981
Avsättning till yttre fond år 2022		51 000	-51 000		0
Ianspråktagande av yttre fond år 2021		-682 982	682 982		0
Disposition av föregående års resultat			750 868	-750 868	0
Årets resultat				406 463	406 463
Belopp vid årets utgång	1 266 355	12 547 385	15 689 241	406 463	29 909 444

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 689 241
årets vinst	406 463
	16 095 704

disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 095 704
	16 095 704

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	7 462 210	7 338 506
Övriga intäkter	3	112 655	34 370
		7 574 865	7 372 876
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-487 577	-269 715
Planerat underhåll	5	-682 982	-351 646
Fastighetsavgift/-skatt		-285 477	-276 897
Driftskostnader	6	-3 512 066	-3 494 085
Övriga kostnader	7	-528 898	-543 964
Personalkostnader	8	-803 426	-787 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-924 528	-924 529
		-7 224 954	-6 647 856
Rörelseresultat		349 911	725 020
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 553	25 999
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-150
		56 553	25 849
Årets resultat		406 463	750 868

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	22 087 178	22 904 168
Markinstallationer	10	0	0
Inventarier	11	430 147	537 685
Pågående nyanläggningar	12	0	0
		22 517 325	23 441 853
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 517 825	23 442 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		2 054 953	1 958 053
Övriga fordringar	14	70 170	58 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	271 468	239 245
		2 396 591	2 255 596
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	16	7 000 000	5 300 000
		7 000 000	5 300 000
Summa omsättningstillgångar		9 396 591	7 555 596
SUMMA TILLGÅNGAR		31 914 416	30 997 949

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 266 355	1 266 355
Fond för yttre underhåll	17	12 547 384	13 179 367
		13 813 739	14 445 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		15 689 241	14 306 390
Årets resultat		406 463	750 868
		16 095 704	15 057 258
Summa eget kapital		29 909 443	29 502 980
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		575 044	175 704
Aktuella skatteskulder		10 814	30 239
Övriga skulder	18	310 299	263 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 108 816	1 025 740
		2 004 973	1 494 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 914 416	30 997 949

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		406 463	750 868
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		924 528	924 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 330 991	1 675 397
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 095	2 799
Förändring av leverantörsskulder		0	51 206
Förändring av kortfristiga skulder		510 004	-1 821 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 796 900	-91 636
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-4 757 877
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-4 757 877
Årets kassaflöde		1 796 900	-4 849 513
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 258 054	12 107 567
Likvida medel vid årets slut		9 054 954	7 258 054

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 60 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,82 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	7 331 856	7 188 276
Hyresintäkter lokaler	44 154	62 980
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	79 650	81 450
Hyresintäkter förråd	6 550	5 800
	7 462 210	7 338 506

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	29 649	29 967
Ersättning från försäkringsbolag	70 600	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	11 438	3 224
Övriga intäkter	968	1 179
	112 655	34 370

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Reparationer, bostäder	7 899	4 670
Reparationer av gemensamma utrymmen	38 873	35 814
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	916	91 044
Reparationer av installationer	1 306	0
Reparationer, VA/sanitet	12 849	5 811
Reparationer, Värme	46 738	13 144
Reparationer av byggnader utvändigt	90 613	669
Reparationer, TV/antennutrustning	32 638	1 994
Reparation av markytor	100 797	11 215
Reparation försäkringsärende	84 865	75 958
Reparationer el/tele	35 887	0
Reparation, övrigt	34 198	29 397
	487 579	269 716

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Planerat UH bostäder	0	291 000
Planerat UH av gemensamma utrymmen	480 380	5 646
Planerat UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	60 325	0
Planerat UH av byggnader utvändigt	142 278	0
Planerat UH el/tele	0	55 000
	682 983	351 646

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel (förbrukningsmaterial, drivmedel, reparation och underhåll av maskiner)	67 746	51 550
Trädgårdsskötsel	220 482	258 302
Städ	384 750	375 000
Serviceavtal	76 436	78 668
El	248 306	223 953
Uppvärmning	1 267 387	1 318 756
Vatten	791 142	749 869
Sophämtning	147 015	174 914
Fastighetsförsäkringar	197 266	187 858
Brandskydd	0	3 609
Kabel-TV	62 107	61 644
Bredband	10 680	9 962
Obligatoriska besiktningkostnader	38 750	0
	3 512 067	3 494 085

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Administrativ/ekonomisk förvaltning	253 533	240 070
Avgifter för juridiska åtgärder	40 002	77 650
Revisionsarvoden	16 800	7 450
Konsultarvoden	0	11 875
Fastighetsjour	36 220	39 778
Konstaterade förluster på kundfordringar	0	13 922
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 084	28 984
Medlemsavgift HSB	76 360	76 360
Medlems- och föreningsavgifter	0	1 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 550	6 654
Mobiltelefon	9 901	9 179
Föreningsstämma och styrelsemöte	2 281	14 910
Föreningsverksamhet	1 250	1 250
Kontorsmaterial och trycksaker	5 578	12 640
Förbrukningsinventarier	48 900	0
Övriga kostnader	439	2 242
	528 898	543 964

Not 8 Personalkostnader

HSB Brf Magnolia har haft en anställd under året.

Löner, arvoden och andra ersättningar

Styrelsearvode	142 000	136 400
Ersättningar till övriga förtroendevalda	15 650	41 460
Löner och ersättningar	346 543	339 490
Uttagsskatt	120 151	116 626
Övrigt arvode	13 200	8 860
	637 544	642 836

Sociala kostnader

Lagstadgade arbetsgivaravgifter	165 882	144 185
	165 882	144 185

Totala löner, arvoden, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	803 426	787 021
--	----------------	----------------

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 951 737	30 883 737
Årets investering - Relining	0	12 068 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 951 737	42 951 737
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 468 512	-19 651 521
Årets avskrivningar	-816 990	-816 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 285 502	-20 468 512
Ingående värde mark	420 942	420 942
Utgående värde mark	420 942	420 942
Bokfört värde byggnader och mark	22 087 177	22 904 167
Taxeringsvärden byggnader	111 750 000	96 990 000
Taxeringsvärden mark	45 200 000	38 600 000
	156 950 000	135 590 000

Not 10 Markinstallationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 008 051	2 008 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 008 051	2 008 051
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 008 051	-2 008 051
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 008 051	-2 008 051
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 376 991	1 376 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 376 991	1 376 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-839 306	-731 768
Årets avskrivningar	-107 538	-107 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-946 844	-839 306
Utgående redovisat värde	430 147	537 685

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 310 123
Årets inköp - Relining	0	4 757 877
Omklassificering till byggnader	0	-12 068 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Andelar

	Bokfört värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	70 170	58 298
	70 170	58 298

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	24 100	6 598
Förutbetald fastighetsförsäkring	207 772	197 266
Förutbetalda serviceavtal	20 718	17 327
Förutbetald kabel-TV	15 802	15 435
Förutbetalt bredband	890	890
Förutbetald mobiltelefon	2 187	1 729
	271 469	239 245

Not 16 Kortfristiga placeringar

HSB Brf Magnolia i Lomma har fastränteplaceringar hos HSB Malmö Ek. för.

Namn	Ränte- sats %	Bokfört	Bokfört
		värde 2022-12-31	värde 2021-12-31
HSBM103	1,25	500 000	500 000
HSBM104	1,75	750 000	750 000
HSBM105	1,25	200 000	0
HSBM106	2,30	1 000 000	1 000 000
HSBM107	0,90	500 000	0
HSBM108	0,65	500 000	0
HSBM109	2,30	1 800 000	1 800 000
HSBM111	1,75	750 000	750 000
HSBM112	2,30	500 000	500 000
HSBM113	0,65	500 000	0
		7 000 000	5 300 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	13 179 367	13 079 013
Avsättning till fond för yttre underhåll	51 000	452 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-682 983	-351 646
	12 547 384	13 179 367

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	27 530	4 995
Lagstadgade sociala avgifter	28 186	7 233
Uttagsskatt	120 151	116 626
Medlemmarnas inre fond	134 432	134 432
	310 299	263 286

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	658 454	627 326
Beräknat arvode för revision	17 550	17 000
Upplupna arvoden och sociala avgifter	131 729	113 329
Upplupen el	29 035	33 980
Upplupen värmekostnad	195 847	202 854
Upplupen städkostnad	31 250	31 250
Upplupen reparationskostnad	34 198	0
Upplupen sophämtning	6 255	0
Upplupen trädgårdsskötsel	4 498	0
	1 108 816	1 025 739

Årsredovisningen för HSB Brf Magnolia i Lomma har signerats digitalt.

Lomma den 2023-04-03

Julius Dzieszynski
Ordförande

Andreas Hjalmarsson
Styrelseledamot

Björn Leijon
Styrelseledamot

Robert Schultz
Styrelseledamot

Ann-Louise Hallgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-05

Valon Gashi
Borevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Malin Andersson
Intern revisor
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Magnolia i Lomma, org.nr. 746000-4612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magnolia i Lomma för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Magnolia i Lomma för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lomma 2023-04-05

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Andersson
Av föreningen vald revisor

Motion 1

Krav på informationsplikt till Brf. Magnolias medlemmar, i de fall styrelsen upptar lån för föreningens räkning överstigande 1 miljon kronor.

Bakgrund

Brf. Magnolias ekonomiska tillgångar har under de senaste fem åren stadigt minskat. Därav uppfattas en oro bland föreningens medlemmar utifrån kostnadsutveckling samt osäkerhet för fastigheternas framtida underhållskostnader samt risk för kraftigt ökade boendekostnader.

Föreningen har tidigare haft som strategi att långsiktigt bygga upp ett kapital för att kunna finansiera framtida underhållsbehov utifrån en ekonomisk planering. Medel har därför tidigare avsatts under ett stort antal år för att möta framtida planerade underhåll och tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen.

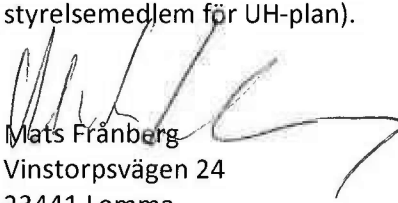
Föreningens ekonomiska förvaltning berör därför samtliga bostadsrättsinnehavare i föreningen direkt genom månadsavgiften (hyran) och indirekt genom värdet (försäljningspriset) på våra bostadsrätter.

I de fall en upplåning blir aktuell bör medlemmarna informeras om dess ekonomiska konsekvenser (sakligt vad som påverkas) och hur en upplåning är tänkt att finansieras och återbetalas innan denna genomförs.

Jag yrkar att:

Förslag till beslut: Att stämman ålägger styrelsen att före upptagning av lån överstigande 1 miljon kronor, informera medlemmarna om vilka ekonomiska konsekvenser detta medför för medlem och förening.

Därtill beskriva sakligt hur upplåningen ska finansieras och återbetalas. (görs förslagsvis av ansvarig styrelsemedlem för UH-plan).


Mats Frånberg
Vinstorpsvägen 24
23441 Lomma

Motion 1 om krav på informationsplikt till BRF Magnolias medlemmar, i de fall styrelsen upptar lån för föreningens räkning överstigande 1 miljon kronor av Mats Frånberg.

Styrelsen ansvarar ytterst för förvaltningen av föreningens ekonomiska angelägenheter. Till detta hör att styrelsen ansvarar för att sköta underhållet av föreningens fastighet.

I styrelsens årsredovisning redovisas såväl upptagna lån som större planerade underhållsåtgärder. Medlemmarna har därtill på föreningsstämman möjlighet begära att styrelsen lämnar ytterligare upplysningar, som kan ha verkan på bedömningen av årsredovisningen och dess ställning i övrigt.

Därutöver värdesätter styrelsen medlemmarnas insyn i den löpande förvaltningen och verkar därför för att under verksamhetsåret informera medlemmarna inför större projekt och investeringar.

De upplysningar som motionären därmed önskar finns att tillgå i årsredovisningen och kan därutöver kompletteras med ytterligare upplysningar vid föreningsstämma.

Emellertid, skulle ett verkställande av motionärens yrkande innebära avsevärda svårigheter för styrelsen att utföra sitt löpande uppdrag samt förmåga att bedriva en effektiv och fungerande förvaltning av Föreningens angelägenheter.

Styrelsen anser sig härmed ha besvarat motionen och yrkar att stämman avslår motionen.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.